

Bon à savoir ...

Sale & Lease back de biens immobiliers: la commission de ruling vous prend-elle à contrepied?

Les entreprises en quête d'un financement engagent souvent leurs biens immeubles en ayant recours au système de sale and rent back. Une opération relativement onéreuse en raison des droits d'enregistrement (de 10 à 12,5 %) perçus sur la vente. Certaines formules font miroiter une réduction potentielle des droits d'enregistrement à 0,2 % sur la vente, et ce via l'octroi d'une emphytéose (de 27 à 99 ans). À l'échéance, le rachat de la propriété, dont la valeur résiduelle est alors pratiquement nulle, s'effectue moyennant des droits d'enregistrement plafonnés à 10 ou 12,5 %.

L'enthousiasme retombe si l'on examine attentivement les critères sévères imposés par la commission de ruling. En effet, le vendeur a encore deux factures (salées) à acquitter. Le vendeur peut-il appliquer le régime des plus-values étalées aux rémunérations? De même, pour les bâtiments relativement récents, d'importants ajustements du taux de TVA peuvent encore intervenir.

En tant que vendeur, ne vous laissez pas attirer par les sirènes de ce scénario d'emphytéose simplissime. L'économie sur les droits d'enregistrement bénéficie à l'acquéreur; l'incertitude échoit au vendeur. Pour le vendeur aussi, il existe des solutions en matière de taxation des plus-values et de TVA. C'est à vous qu'il revient de poser vos exigences!

TVA et logiciels: quand 21 % - 21 % n'égal pas 0

Une comptabilité qui n'est pas établie conformément aux dispositions du code TVA peut occasionner d'importants frais fiscaux. Dans bon nombre de transactions TVA (plus complexes), sur les factures pour lesquelles aucune TVA n'est facturée, vous devez quand même acquitter et déduire vous-même la TVA. Verser 21 % et récupérer 21 %: d'un point de vue économique, c'est pourtant du pareil au même.

Pas pour l'administration de la TVA. Si vous omettez de mentionner correctement les montants dans les cases prévues à cet effet de la déclaration TVA, une amende de 10 % sera prélevée sur les 21 %, soit un coût de 2,1 %. D'autres irrégularités de forme sont même passibles d'une amende de 20 %.

Souvent, les programmes comptables et les progiciels ERP ne traitent pas toutes les transactions conformément aux règles de forme de la TVA. Faites procéder à une vérification de votre logiciel pour savoir si vous courez ce risque. Si tel est le cas, faites procéder aux modifications qui s'imposent. Pour que 21 moins 21 soit toujours égal à zéro ...